

Commune de Allouville-Bellefosse

Modification du POS

Pièce n°4
Règlement



21 rue Carnot - BP 183 - 76190 YVETOT
Tél: 02.32.70.47.10
urbanisme@euclyd.fr

SOMMAIRE

REGLEMENT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 15 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de découpage en zone, (UC, UE, NA…) la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 15 articles pour chaque zone :

I LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les modes interdits ou soumis à conditions spéciales ART 1 et 2

II LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Les conditions de desserte en voirie ART. 3
- Les conditions de desserte par les réseaux ART. 4
- Les caractéristiques nécessaires des terrains ART. 5
- Pour les constructions à édifier leur implantation par rapport
  - Aux emprises publiques ART. 6
  - Aux limites des propriétés voisines ART. 7
  - Aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle ART. 8
- L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée ART. 9
- Les hauteurs maximales autorisées ART. 10
- Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ART. 11
- Les conditions de stationnement ART. 12
- Les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer ART. 13

III LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Les surfaces de plancher qui peuvent être construites, le C.O.S. ART. 14
- Les surfaces supplémentaires éventuellement autorisées ART. 15

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale du Plan

Le présent règlement s'applique à la commune de ALLOUVILLE BELLEFOSSE.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les articles L.111-9, L.111-10, L.121-4, R.111-2, R.111-3,R.111-3-2, R.111-4, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme,
2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

1) Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En zones urbaines auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :

- ZONE UC avec son secteur UCr
- ZONE UE avec ses secteurs UEa et UEr.

- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :

- ZONE NA,
- ZONE I NA avec ses secteurs INAa et INAr
- ZONE II NA avec son secteur IINAr,
- ZONE NB avec son secteur NBr
- ZONE NC avec ses secteurs NCa, NCb et NCr.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2) Par ailleurs figurent sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les emplacements réservés délimités en application de l'article L.123-1-8' du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement,
- Les espaces boisés et plantations d'alignement classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement.
- Les bâtiments recensés au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ou rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - Bâtiments, Propriétés, Plantations EXISTANTS

La notion "EXISTANT" figurant dans les dispositions applicables aux zones urbaines et naturelles de ce POS, s'entend par rapport au 8 juin 1984, date de la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration de ce plan d'occupation des sols

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Qualification de la zone : Zone urbaine de densité forte à vocation principale d'habitat, de commerce, d'équipements, constituant le centre commerçant de la commune.
Elle possède un ensemble de secteurs UCr destinés à la délimitation de zones de risques dues à la présence d'indices de cavités souterraines.

Section I - Types de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1. Les constructions à usage industriel ou agricole.
1.2. Les installations classées sauf celles visées à l'article UC 2.
1.3. Les habitats légers ou sommaires.
1.4. Les garages en contrebas des voies de circulation sauf ceux visés à l'article UC 2.
1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.6. Le stationnement des caravanes.
1.7. Les carrières.
1.8. Les parcs d'attractions
1.8.1. Les affouillements et exhaussement du sol, à condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
1.8.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes
1.9. Les démolitions de bâtiments, sauf celles visées à l'article UC 2.

Article UC 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :
2.1. Les installations classées à condition
- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter les nuisances (bruit, livraison par gros porteurs, fumée, poussière, odeurs, augmentation des eaux de ruissellement, etc...) et dangers éventuels.

2.2. Pour des motifs techniques ou architecturaux :
- L'extension des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non jointives de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3. Les démolitions autorisées par un permis de démolir.

2.4. <u>Dans le secteur de zone UCr :</u>
La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée:
- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 - Accès et voirie

3.1. Les accès :
3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3.1.3. Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable :
Toute construction ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement des eaux usées :
Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3. Assainissement des eaux pluviales :
4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau, mares, ...).
4.3.2. Les mares existantes doivent être conservées ou compensées, entretenues et aménagées.
4.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité et téléphone :
Ces réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite "en tranchée commune", et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Pour les terrains bordant les voies, les constructions doivent respecter cet alignement lorsqu'elles s'inscrivent dans un ordre continu. Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres.

6.2. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Il n'est pas fixé de prescription spéciale pour les équipements publics, les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements techniques des collectivités territoriales.

7.2. Les autres constructions doivent :
- Soit être implantées en limite séparative
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci de 3 mètres

7.3. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article UC 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
10.1.1. Pour les habitations : un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.
10.1.2. Pour les autres bâtiments : cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 mètres.

Article UC 11 - Aspect extérieur

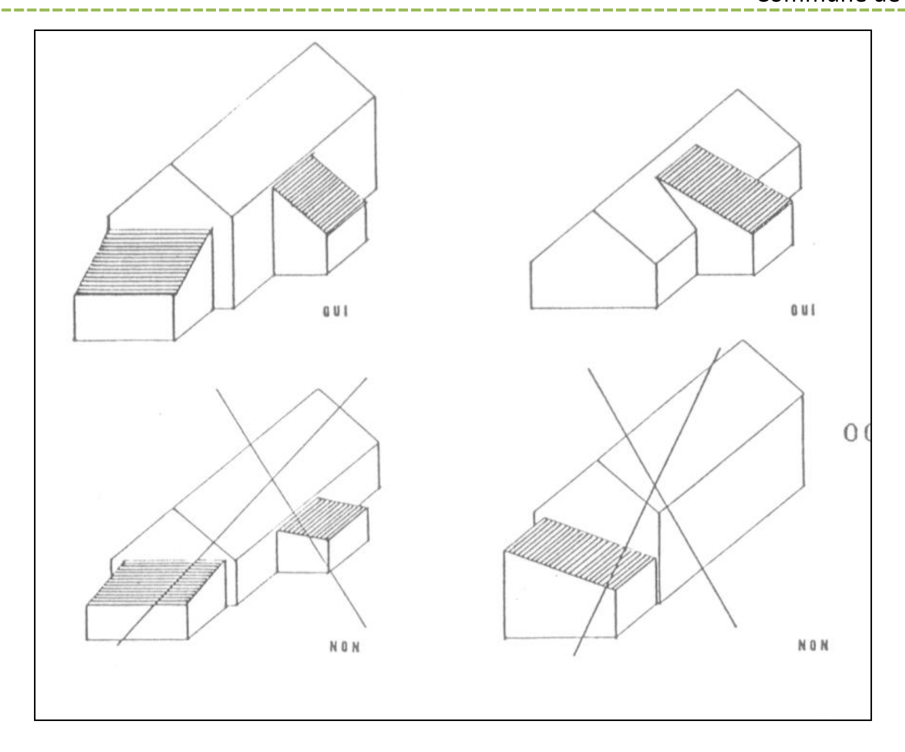
11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

11.2 Le sol fini du rez-de-chaussée des constructions doit correspondre sensiblement au niveau de la voirie au droit de l'entrée.

11.3 Les toitures doivent être mates de teinte ardoise ou de nuance foncée.

11.4 Les toitures doivent comporter un débord des murs sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives,

11.5 Sont interdits :
- Les enduits blancs et les imitations de matériaux sur les maçonneries tant des bâtiments que des clôtures,
- Les terrasses sauf si elles sont dissimulées à la vue dans l'ensemble des paysages,
- Les acrotères masquant les pentes des toitures,
- Les toitures monopentes sauf :
- Si elles sont adossées à une construction principale,
- Si elles présentent une pente prononcée descendant en s'éloignant du bâtiment principal et dont le point le plus haut reste nettement en dessous du faîtage de ce bâtiment,
- Si elles couvrent un bâtiment joignant la limite du terrain. Dans ce cas le point le plus haut doit se situer sur cette limite et ne peut excéder 3,50 m de hauteur.



11.6 Les vérandas ne sont pas soumises aux règles 11.2, 11.3 et 11.5

11.7 Clôtures :

11.7.1. L'élément minéral brique, pierre, enduit gratté ou végétal d'essence locale doit représenter leur composant principal.

11.7.2. Dans le cas d'utilisation de grillage, celui-ci doit être établi de telle façon qu'il soit dissimulé dans l'épaisseur de la haie lorsqu'elle a atteint son développement normal.

11.7.3. Les clôtures en plaques de ciment sont interdites sur rue et au contact des autres zones. Elles ne peuvent être admises sur les autres limites que si elles sont dissimulées par de la végétation : plantes grimpantes, haies ou espaliers ; et peintes de teinte neutre.

Article UC 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Pour les plantations, on utilisera des essences locales.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UC.

Article UC 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Qualification de la zone : Zone urbaine de densité moyenne à vocation principale d'habitat, de commerce, d'équipements, et d'activités d'accompagnement avec son secteur UEa où les habitations doivent observer un recul de 20 mètres par rapport au CD 110 afin que puisse être protégé l'alignement brise-vent bordant cette voie.
Elle possède un secteur UEr destiné à la délimitation de zones de risques dues à la présence d'indices de cavités souterraines.

Section I - Types de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1 Les constructions à usage industriel ou agricole sauf celles visées à l'article UE2.
1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article UE 2.
1.3 Les habitats légers ou sommaires.
1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
1.5 Le stationnement des caravanes sauf celui visé à l'article UE2.
1.6 Les carrières.
1.7 Les parcs d'attractions
1.7.1 Les affouillements et exhaussement du sol, à condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres à l'exception des affouillements permettant la création ou la reconstitution de mares ou de bassin de rétention des eaux pluviales.
1.7.2 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes
1.8 Les démolitions de bâtiments, sauf celles visées à l'article UE 2.

Article UE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :
2.1 Les bâtiments agricoles de faible importance.

2.2 Les installations classées à caractère artisanal soumises à déclaration à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.3 Le stationnement des caravanes visé à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
- Il se pratique sur un terrain bâti ou un chantier de construction,
- Des écrans de verdure constitués d'espèces d'essence locale soient créés,
- Les équipements sanitaires permettent le raccordement à 1'égoût,
- Il soit limité à 6 mois consécutifs ou non,
- Ce délai est porté à un an dans le cas de chantier de constructions.

2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux:
- L'extension des bâtiments existants,
- Les annexes jointives ou non jointives de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 Les démolitions autorisées par un permis de démolir.

2.6 Dans le secteur de zone UEr.
La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée:
- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

- La reconstruction après sinistre, à condition que celui ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 - Accès et voirie

3.1 Les accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Les clôtures doivent comporter des reculs permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies de circulation, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.4 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou 1otissenent nécessitant une alimentation doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction, lotissement ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

4.2.2 Dans les autres cas, un dispositif d'assainissement autonome est admis à la condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement des eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau, mares…).

4.3.2 Les mares existantes doivent être conservées ou compensées, entretenues et aménagées.

4.3.3 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité et téléphone

Ces réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite "en tranchée commune", les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 Pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division :

- ne doit pas avoir une superficie inférieure à
  - à 1000 m2 lorsqu'on doit avoir recours à l'assainissement autonome,
  - à 700 m2 dans les autres cas.

Dans le cas d'une création simultanée de parcelles desservies par le réseau public d'assainissement, la superficie de 700 m² constitue une moyenne, n'incluant pas les espaces communs ou publics d'un seul tenant et voiries.

5.2 Secteur UEa : Ces minimas sont augmentés des superficies nécessaires pour que les habitations respectent le recul de 20m prévu à l'article UE 6.

5.3 Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants préservant le caractère des sites et des paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Secteur UEa :
Les habitations doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise du CD 110 de 20m.

6.3. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent :

- Soit être implantées en limite séparative
- Soit observer un recul par rapport à celle-ci de 3 mètres

7.2 Les habitations ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres des limites de zones NC.

7.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article UE 9 - Emprise au sol

9.1. Il n'est pas fixé de prescription spéciale pour les équipements publics d'infrastructure, les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, et 1es propriétés existantes non remembrables en raison de la proximité de constructions voisines.

9.2. Pour les autres types d'occupation des sols, l'emprise des constructions y compris leurs extensions et annexes, ne doivent pas excéder 40%.

Article UE 10 – Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

10.1.1. Pour les habitations : un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable

10.1.2. Pour les autres bâtiments : cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 mètres.

Article UE 11 – Aspect extérieur

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

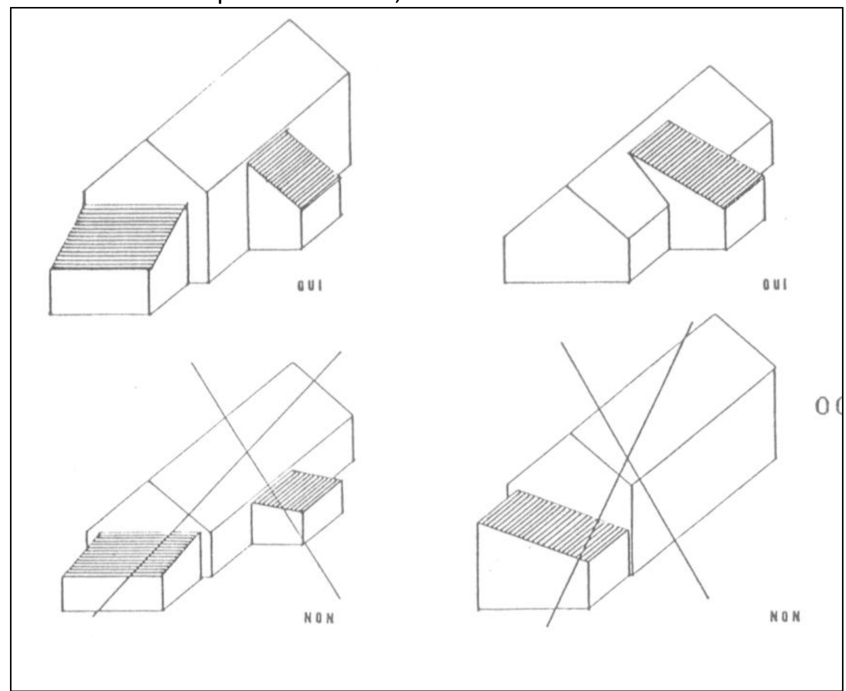
11.2 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction En aucun cas elles ne peuvent être juchées sur des sous-sols exhaussés.

11.3 Les toitures doivent être mates de teinte ardoise ou de nuance foncée.

11.4 Les toitures doivent comporter un débord des murs sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives

11.5 Sont interdits :

- Les enduits blancs et les imitations de matériaux sur les maçonneries tant des bâtiments que des clôtures,
- Les terrasses sauf si elles sont dissimulées à la vue dans l'ensemble des paysages,
- Les acrotères masquant les pentes des toitures,
- Les toitures monopentes sauf :
  - Si elles sont adossées à une construction principale,
  - Si elles présentent une pente prononcée descendant en s'éloignant du bâtiment principal et dont le point le plus haut reste nettement en dessous du faîtage de ce bâtiment,
  - Si elles couvrent un bâtiment joignant la limite du terrain. Dans ce cas le point le plus haut doit se situer sur cette limite et ne peut excéder 3,50 m de hauteur.



- Les croupes sauf sur les bâtiments allongés et lorsque leur pente est nettement plus prononcée que celles des versants de longs pans du même bâtiment.

11.6 Les vérandas ne sont pas soumises aux règles 11.2, 11.3 et 11.5

11.7 Clôtures
11.7.1 Les haies d’essences locales devront être privilégiées.
11.7.2 Dans le cas d'utilisation de grillage, celui-ci doit être établi doublé de haies d’essences locales de telle façon qu'il soit dissimulé dans l’épaisseur de la haie lorsqu'elle a atteint son développement normal.
11.7.3 Les clôtures en plaques de ciment sont interdites sur rue et au contact des autres zones. Elles ne peuvent être admises sur les autres limites que si elles sont dissimulées par de la végétation : plantes grimpantes, haies ou espaliers et peintes de teinte neutre.
11.7.4 Peuvent être autorisés des murets en briques, pierres, enduits grattés, d’une hauteur maximale de 1,60 mètres et les piles de portails en mêmes matériaux.

Article UE 12 – Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

La ceinture végétale traditionnelle des espaces bâtis doit être conservée, renouvelée ou créée.
13.1. Obligation de planter :

13.1.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'urbanisme.

13.1.2 Vers le sud est, le sud et éventuellement le sud ouest, ils peuvent être constitués d'arbres de moyen développement ou de haies hautes.

13.1.3 On utilisera des essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent traditionnels.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

Article UE 15 Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

<u>Qualification de la zone :</u> Zone d'urbanisation future réservée au développement à long terme du bourg.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions et installations sauf celles visées à l'article NA 2.

Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Peuvent être autorisés à la condition que les extensions ou aménagements ne compromettent pas la création de dessertes et réseaux nécessaires lors de l'urbanisation de la zone :

- Les aménagements ou extensions mesurés des bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires de stationnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - Accès et voirie

Néant.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

Néant.

Article NA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article NA 9 - Emprise au sol

Néant.

Article NA 10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article NA 11 - Aspect extérieur des constructions

Néant.

Article NA 12 - Stationnement

Néant.

Article NA 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à replanter d'arbres de grand développement d'essence locale. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130. du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.0.S)

Néant.

Article NA 15 - Dépassement du Coefficient d'occupation du Sol

Néant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement à règlement alternatif permettant d'anticiper sur les dispositions futures, dans le cadre d'un aménagement ordonné et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.
Elle possède un secteur INAa destiné à l'urbanisation en ordre continu autour d'espaces publics organisés pour la promenade et le stationnement.
Elle possède un secteur INAr destinés à la délimitation de zones de risques dues à la présence d'indices de cavités souterraines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I NA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions sauf celles visées à l'article INA 2,
1.2. Les lotissements sauf ceux visés à l'article INA 2,
1.3. Les habitats légers ou sommaires,
1.4. Les installations classées,
1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
1.6. Le stationnement des caravanes,
1.7. Les carrières,
1.8. Les parcs d'attractions
1.8.1. Les affouillements et exhaussement du sol, à condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres à l'exception des affouillements permettant la création ou la reconstitution de mares ou de bassin de rétention des eaux pluviales.
1.8.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes

Article I NA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :
2.1 Par anticipation sur l'urbanisation future sous réserve que :
- Ces opérations s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone considérée, annexé à ce règlement (pièce 4a),
- Le constructeur ou lotisseur participe à la réalisation des équipements nécessaires au lotissement final de ses terrains situés en zone INA.

2.1.1. Tout lotissement ou toute autre opération de construction sauf à usage d'activité,.
2.1.2. Les installations et travaux divers qui leur sont liés et les affouillements nécessaires à la création ou à la reconstitution des mares et bassins de rétention destinés à régulariser l'écoulement des eaux de ruissellement.

2.2. Pour des motifs techniques ou architecturaux :
2.2.1. L'extension des bâtiments existants,
2.2.2. Les annexes jointives ou non jointives de faible importance,
2.2.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
2.2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le cimetière et son extension.

2.3. En secteur INAa peuvent en outre être admis les commerces, et les activités n'engendrant pas de nuisances.

2.4. Dans le secteur de zone INAr :

La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée:

- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre, à condition que celui ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

SECTION Il - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article I NA 3 - Accès et voirie

3.1. Les accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3. Les clôtures doivent comporter des reculs permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies de circulation, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.4. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès. Des adaptations peuvent être admises dans le cas où cette règle se révèlerait difficilement applicable.

Article I NA 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau, mares...).

4.3.2. Les mares doivent être conservées ou compensées, entretenues et aménagées.

4.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité et Téléphone

Ces réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite "en tranchée commune", et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

Article I NA 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. La superficie moyenne des lots à bâtir issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division doit atteindre 800 m² sauf en secteur INAa où il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article I NA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Secteur INAa

Les constructions doivent être implantées de façon à constituer un fond de place en ordre continu permettant l'accueil de commerces, ateliers d'artisans et professions libérales.

Article I NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Les habitations ne peuvent s'implanter à moins de 5 mètres des limites de zones NC.

Article I NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article I NA 9 - Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics d'infrastructure, les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, et les propriétés existantes non remembrables en raison de la proximité de constructions voisines.

9.2 Pour les autres types d'occupation des sols, l'emprise des constructions y compris leurs extensions et annexes, ne doit pas excéder 40%.

9.3 Secteur INAa
Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article I NA 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

10.1.1 Pour les habitations : un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,

10.1.2 Pour les autres bâtiments : cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 m.

Article I NA 11 - Aspect extérieur

11.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

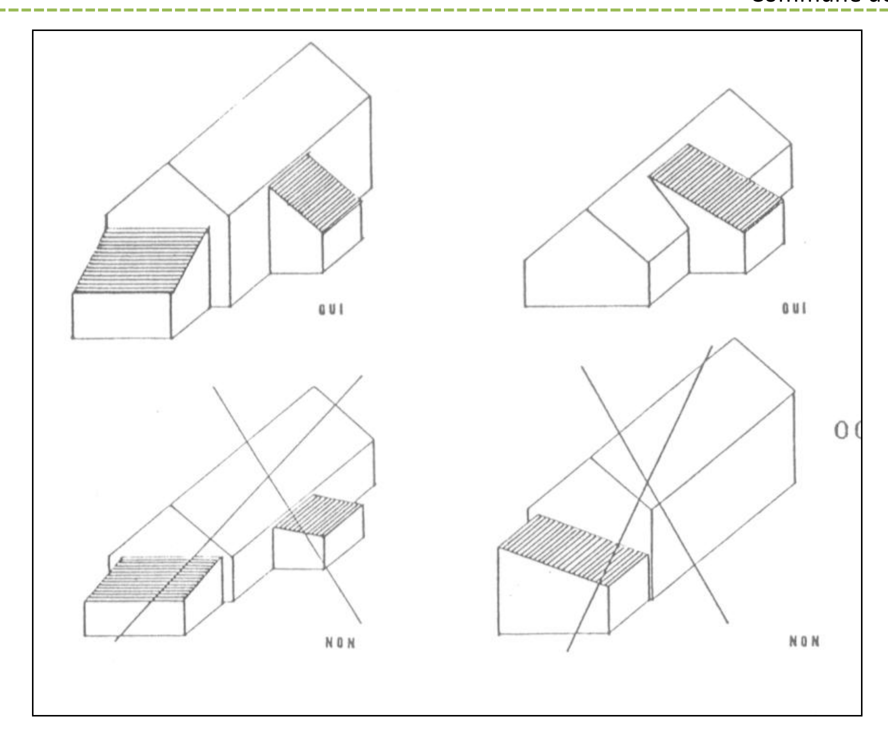
11.2. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En aucun cas elles ne peuvent être juchées sur des sous-sol exhaussés.

11.3. Les toitures doivent être mates de teinte ardoise ou de nuance foncée.

11.4. Les toitures doivent comporter un débord des murs, sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives,

11.5. Sont interdits :

- Les enduits blancs et les imitations de matériaux sur les maçonneries tant des bâtiments que des clôtures,
- Les terrasses sauf si elles sont dissimulées à la vue dans l'ensemble des paysages,
- Les acrotères masquant les pentes des toitures,
- Les toitures monopentes sauf si elles sont adossées à une construction principale, si elles présentent une pente prononcée descendant en s'éloignant du bâtiment principal et dont le point le plus haut reste nettement en dessous du faîtage de ce bâtiment,
- Si elles couvrent un bâtiment joignant la limite du terrain Dans ce cas le point le plus haut doit se situer sur cette limite et ne peut excéder 3,50 m de hauteur.



- Les croupes sauf sur les bâtiments allongés et lorsque leur pente est nettement plus prononcée que celle des versants de longs pans du même bâtiment.

11.6. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles 11.2, 11.3 et 11.5

11.7. <u>Clôtures :</u>
11.7.1. Les haies d'essences locales devront être privilégiées.
11.7.2. Dans le cas d'utilisation de grillage, celui-ci doit être établi de telle façon qu'il soit dissimulé dans l'épaisseur de la haie lorsqu'elle a atteint son développement normal.
11.7.3. Les clôtures en plaques de ciment sont interdites sur rue et au contact des autres zones. Elles ne peuvent être admises sur les autres limites que si elles sont dissimulées par de la végétation : plantes grimpantes, haies ou espaliers et peintes de teinte neutre.
11.7.4. Peuvent être autorisés des murets en briques, pierres, enduits grattés, d'une hauteur maximum de 1,60m et les piles de portails en même matériaux.

Article I NA 12 - Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Article I NA 13 - Espaces libres et plantations

La ceinture végétale traditionnelle des espaces bâtis doit être conservée, renouvelée ou créée.

13.1. Obligation de planter :
13.1.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme.
13.1.2. Vers le sud-est, le sud et éventuellement le sud-ouest, ils peuvent être constitués d'arbres de moyen développement ou de haies hautes.
13.1.3. On utilisera des essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent traditionnels.

13.2. Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de ces aires.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article I NA 14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone INA.

Article I NA 15 - Dépassement du Coefficient d'occupation du Sol

Sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée sous la forme d'opérations à usage d'activité, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires avec son secteur II NAa réservé à l'artisanat
Elle possède un secteur II NAr destinés à la délimitation de zones de risques dues à la présence d'indices de cavités souterraines.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Il NA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions sauf celles visées à l'article II NA 2,
1.2. Les lotissements sauf ceux visés à l'article II NA 2,
1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article II NA 2,
1.4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ou des caravanes,
1.5. Le stationnement des caravanes,
1.6. Les carrières,
1.7. Les parcs d'attractions
1.7.1. Les affouillements et exhaussement du sol, à condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres à l'exception des affouillements permettant la création ou la reconstitution de mares ou de bassin de rétention des eaux pluviales.
1.7.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes

Article Il NA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

2.1. Par anticipation sur l'urbanisation future :
2.1.1. Les constructions à usage industriel ou artisanal, de bureaux, de service et d'entrepôts commerciaux ou de commerces directement liés à une activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone et les constructions à usage d'habitation indispensables au gardiennage, à la surveillance ou à la direction de ces établissements,
2.1.2. Les lotissements à usage d'activités,
2.1.3. Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures, notamment les voiries et l'assainissement,
2.1.4. Les installations et travaux divers qui leur sont liés sous réserve que :

- Ces opérations s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone considérée, adopté par la commune et annexé à ce règlement (pièce 4a),
- Le constructeur ou lotisseur participe à la réalisation des équipements nécessaires induits par l'opération et constituant une tranche de l'aménagement final de la zone. Ces équipements doivent être déterminés à l'occasion d'une étude minutieuse menée en accord avec les représentants des services responsables de la Sécurité et de l'Hygiène Publique.

2.2. L'extension des bâtiments existants,
2.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'équipements d'infrastructure.

ISOLEMENT ACOUSTIQUE

2.4. Dans une bande de terrain de 130 m comptée à partir du bord de la RN 15, les constructions sont soumises aux normes d'isolements acoustiques définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

2.5. Dans le secteur de zone IINAr.
La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée:

- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article II NA 3 - Accès et voirie

3.1. Les accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante

3.1.2. Les accès des établissements, des installations ou des constructions à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante,
- Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans devoir effectuer de manœuvres sur les voies de circulation éventuellement en disposant d'une surlargeur de voirie constituant un dispositif de tourne à gauche.

3.2. La voirie :

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation de véhicules lourds et à la desserte de constructions ou installations à usage industriel.

3.2.2. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque.

Article II NA 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau Potable

4.1.1. Toute construction ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.1.2. La défense incendie doit être assurée. En cas d’insuffisance des réseaux publics, une étude très minutieuse, menée en accord avec les services chargés de la sécurité et de l’hygiène doit déterminer les moyens de substitution à mettre en œuvre. Leur mise en œuvre et leur entretien doivent faire l'objet d'un soin particulièrement attentif.

4.1.3. Le forage de puits à usage industriel peut être autorisé sous réserve de l'avis d'un hydrogéologue agréé, indiquant qu'il n’y a pas de risque d'affecter qualitativement ou quantitativement les ressources en eau des captages d'A.E.P. et du respect de la procédure administrative légale.

4.2. Assainissement des eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement propre à la zone.

4.2.2. Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau ou en milieu naturel est subordonné à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau, mares...).

4.3.2. Les mares doivent être conservées ou compensées, entretenues et aménagées.

4.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs doivent être mis au point à l'occasion d'une étude minutieuse menée en accord avec les services chargés de la sécurité et de l'hygiène publiques en tenant compte des eaux particulièrement chargées susceptibles de provenir de la défense contre les incendies.

4.4. Electricité et Téléphone

Ces réseaux doivent être souterrains.

Article II NA 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et des paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Article II NA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement des voies de circulation et parallèlement à celles-ci.

6.2. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6.3. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article II NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives constituant la limite de la zone avec les zones UE, INA, NC, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6m.

7.2. Par rapport aux autres limites séparatives, à moins que le bâtiment à construire ne joigne la limite, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3m.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.4. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article II NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales. Des marges peuvent cependant être exigées pour réduire les risques de propagation d'un éventuel sinistre.

Article II NA 9 - Emprise au sol

Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article II NA 10 - Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article II NA 11 - Aspect extérieur

11.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

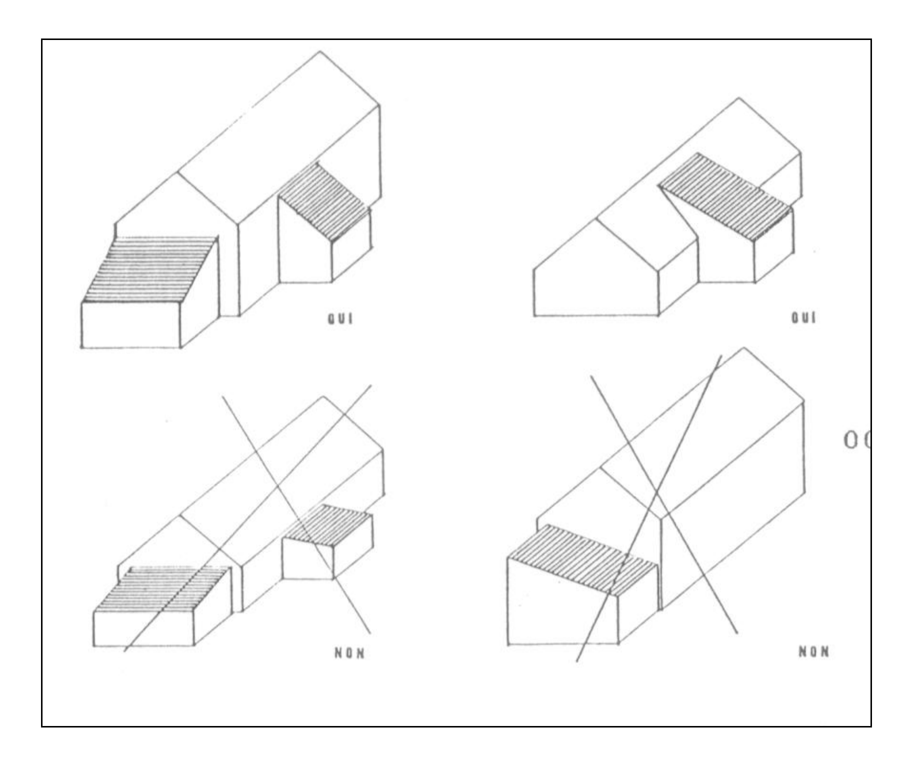
SAUF ARCHITECTURES CONTEMPORAINES DE QUALITE :

11.2. Les toitures doivent être mates de teinte ardoise ou de nuance foncée.

11.3. Les toitures doivent comporter un débord des murs sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives,

11.4. Sont interdits :

- Les imitations de matériaux sur les maçonneries tant des bâtiments que des clôtures,
- Les terrasses et les faux acrotères masquant les pentes des toitures lorsqu'ils donnent aux bâtiments une forme parallélipipédique,
- Les toitures monopentes sauf :
  - Si elles sont adossées à une construction principale,
  - Si elles présentent une pente proche de celle du bâtiment principal et s'éloignant de celui-ci.



11.5. Clôtures :

11.5.1. Les haies d'essences locales devront être privilégiées.

11.5.2. Dans le cas d'utilisation de grillage, celui-ci doit être établi de telle façon qu'il soit dissimulé dans l'épaisseur de la haie lorsqu'elle a atteint son développement normal.

11.5.3. Les clôtures en plaques de ciment sont interdites sur rue et sur le pourtour de la zone au contact des autres zones. Elles ne peuvent être admises sur les autres limites que si elles sont dissimulées par de la végétation, plantes grimpantes, haies ou espaliers et peintes de teinte neutre.

11.5.4. Peuvent être autorisés des murets en briques, pierres, enduits grattés d'une hauteur maximum de 1,60m et les piles de portails en mêmes matériaux.

Article Il NA 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules des employés, des fournisseurs et de la clientèle y compris les poids lourds doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Article Il NA 13 - Espaces libres et plantations

La ceinture végétale traditionnelle des espaces bâtis doit être conservée, renouvelée ou créée.

13.1. Obligation de planter :

13.1.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à p1anter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

13.1.2. Sur le pourtour de 1a zone au contact des zones UE, NC, doit être créé un nouveau brise-vent relayant la ceinture végétale traditionnelle. Il peut comporter des ouvertures laissant apparaître les enseignes.

13.1.3. Dans ce cas on utilisera des essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent traditionnels.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II NA 14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone IINA.

Article II NA 15 - Dépassement du Coefficient d'occupation du Sol

Sans objet.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

Qualification de la zone : Zone partiellement desservie pouvant accueillir quelques constructions diffuses n'entraînant pas la réalisation de nouveaux équipements.
Elle possède un secteur NBr destinés à la délimitation de zones de risques dues à la présence d'indices de cavités souterraines.

Section I - Types de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NB 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1. Les constructions à usage industriel,
1.2. Les installations artisanales ou agricoles dont les nuisances résiduelles compte tenu des dispositifs utilisables d'élimination et de réduction des nuisances, sont incompatibles avec la vocation de la zone,
1.3. Les constructions qui par leur localisation ou leur destination sont de nature à compromettre les activités agricoles,
1.4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes sauf ceux visés à l'article NB 2,
1.5. Le stationnement des caravanes sauf celui visé à l'article NB 2,
1.6. Les carrières,
1.7. Les parcs d'attractions
1.7.1. Les affouillements et exhaussement du sol, à condition que leur superficie soit supérieure ou égale à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres à l'exception des affouillements permettant la création ou la reconstitution de mares ou de bassin de rétention des eaux pluviales.
1.7.2. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes
1.8. Les démolitions de bâtiments sauf celles visées à l'article NB 2.

Article NB 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :
2.1. Les terrains saisonniers aménagés (art. R443-8-1) pour l'accueil des campeurs et des caravanes, notamment les aires naturelles de camping et le camping soumis à déclaration visé à l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
2.2. Dans le secteur de zone NBr.
La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée:
- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre, à condition que celui ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article NB 3 - Accès et voirie

3.1. Les accès :
3.1.1. Tout terrain enclavé est- inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Dans le cas de cession d'un bâtiment visé au paragraphe 2.1, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour lorsque la création d'un nouvel accès imposerait la destruction d'une partie de talus ou d'alignement brise-vent.
3.1.3. Les clôtures doivent comporter des reculs permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies de circulation, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.4. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès. Des adaptations peuvent être admises dans le cas où cette règle se révèlerait difficilement applicable.

Article NB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement des eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à la condition d'être conforme à la réglementation en vigueur

4.3. Assainissement des eaux pluviales

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau, mares…).

4.3.2. Les mares doivent être conservées ou compensées, entretenues et aménagées.

4.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité et téléphone

Ces réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite ''en tranchée commune'', et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

Article NB 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. L'îlot de propriété d'une surface minimum de 1200 m², existant au jour de l'approbation de la modification, sera constructible. Un bâtiment situé sur un tel îlot pourra être réhabilité.

5.2. Un terrain issu d'une division postérieure à l'approbation de la modification d'une surface minimum de 1 500 m² après lotissement ou permis de construire valant division sera constructible. Un bâtiment situé sur une telle parcelle pourra être réhabilité.

Article NB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat doivent être implantées :

- Soit avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées de 5 m.
- Soit en limite d'emprise publique existante ou projetée

6.2. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article NB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Les annexes non jointives d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

7.2. Les habitations ne peuvent s'implanter :

- à moins de 5 mètres des limites de zones NC.
- à moins de 15 mètres d'un espace boisé classé

7.3. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article NB 9 - Emprise au sol

9.1. Il n'est pas fixé de prescription spéciale pour les équipements publics d'infrastructure, les bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, et les propriétés existantes non remembrables en raison de la proximité de constructions voisines.

9.2. Pour les autres types d'occupation des sols, l'emprise des constructions y compris leurs extensions et annexes, ne doit pas excéder 30%.

Article NB 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1 La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

10.1.1. Pour les habitations : un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

10.1.2. Pour les autres bâtiments : cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7 m.

Article NB 11 - Aspect extérieur

11.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

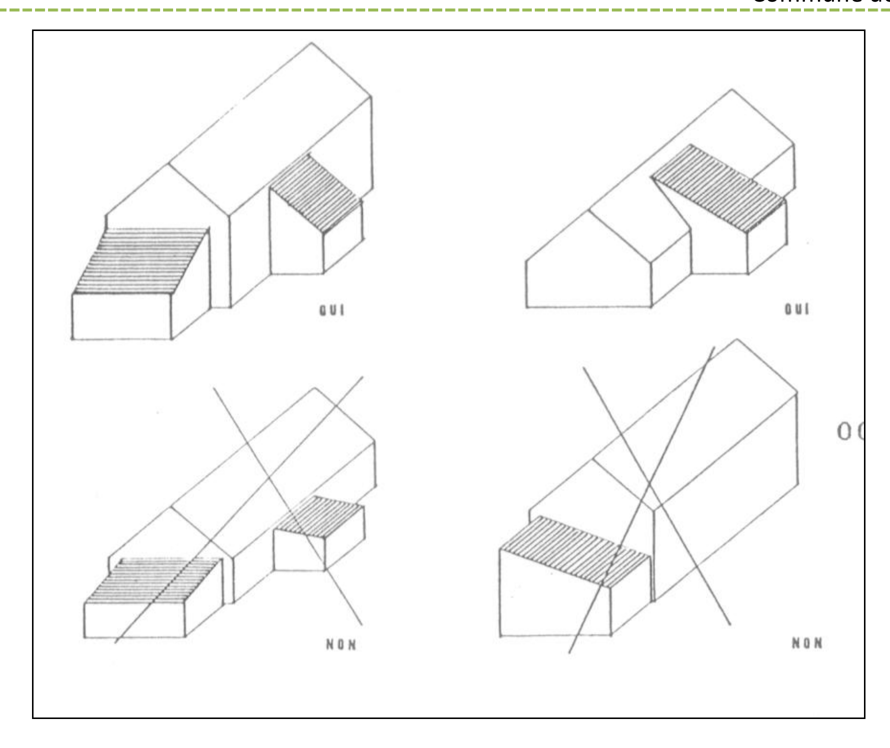
11.2. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En aucun cas elles ne peuvent être juchées sur des sous-sols exhaussés.

11.3. Les toitures doivent être mates de teinte ardoise ou de nuance foncée.

11.4. Les toitures doivent comporter un débord des murs sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives,

11.5. Sont interdits :

- Les enduits blancs et les imitations de matériaux sur les maçonneries tant des bâtiments que des clôtures,
- Les terrasses sauf si elles sont dissimulées à la vue dans 1'ensemble des paysages,
- Les acrotères masquant les pentes des toitures,
- Les toitures sont monopentes sauf :
  - Si elles sont adossées à une construction principale,
  - Si elles présentent une pente prononcée descendant en s'éloignant du bâtiment principal et dont le point le plus haut reste nettement en dessous du faîtage de ce bâtiment,
  - Si elles couvrent un bâtiment joignant la limite du terrain. Dans ce cas, le point le plus haut doit se situer sur cette limite et ne peut excéder 3.50m de hauteur.



- Les croupes sauf sur les bâtiments allongés et lorsque leur pente est nettement plus prononcée que celles des versants de longs pans du même bâtiment.

11.6. Les vérandas ne sont pas soumises aux règles 11.2, 11.3 et 11.5

11.7. Clôtures
11.7.1. Les haies d'essences locales devront être privilégiées.
11.7.2. Dans le cas d'utilisation de grillage, celui-ci doit être établi de telle façon qu'il soit dissimulé dans l'épaisseur de la haie lorsqu'elle a atteint son développement normal.
11.7.3. Les clôtures en plaques de ciment sont interdites sur rue et au contact des autres zones. Elles ne peuvent être admises sur les autres limites que si elles sont dissimulées par de la végétation, plantes grimpantes, haies ou espaliers et peintes de teinte neutre.
11.7.4. Peuvent être autorisés des murets en briques, pierres, enduits grattés d'une hauteur maximum de 1,60m et les piles de portails en même matériaux.

Article NB 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Article NB 13 - Espaces libres et plantations

La ceinture végétale traditionnelle des espaces bâtis doit être conservée, renouvelée ou créée.
13.2. Obligation de planter :
13.2.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à p1anter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
13.2.2. Vers le sud est, le sud et éventuellement le sud ouest, ils peuvent être constitués d'arbres de moyen développement ou de haies hautes.
13.2.3. On utilisera des essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent traditionnels.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NB 14 - Coefficient d'occupation du Sol (C.0.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone NB.

Article NB 15 - Dépassement du Coefficient d'occupation du Sol

Sans objet.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

<u>Qualification de la zone :</u> Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres où exceptionnellement peuvent être admises des activités n'engendrant pas de gêne pour le voisinage, avec un secteur NCa permettant le développement du Musée de la Nature et un secteur NCb où les difficultés d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales interdit la création de nouveaux logements.

Elle possède un ensemble de secteurs de zones NCr destinés à la délimitation de zones de risques dues à la présence d'indices de cavités souterraines.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NC 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1. Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article NC 2,
1.2. Les démolitions de bâtiments sauf celles visées à l'article NC 2.

Article NC 2 - Types d'occupation ou d'utilisation soumis à conditions spéciales

Sauf dans les secteurs NCa et NCb, peuvent être autorisés, à condition que leur localisation ou leur destination :

- Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants,
- Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

2.1. Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles ou aux activités existantes en zone NC.

2.2. Les installations classées directement liées à l'activité agricole.

2.3. La création et l'extension d'installations sportives.

2.4. L'aménagement en habitation ou en vue d'activités des bâtiments, éventuellement à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un clos masure, le cas échéant un lotissement, sous réserve que :
- que les bâtiments devant accueillir une habitation aient été repérés sur le plan de zonage par un indice « B ».
- que les bâtiments devant accueillir une activité artisanale aient été repérés sur le plan de zonage par un indice « BP »
- soient sauvegardées, entretenues et rénovées les plantations qui délimitent les clos masures.

2.5. Les démolitions autorisées par un permis de démolir.

Y compris dans le secteur NCa

2.6. Les terrains aménagés saisonniers (art. -R.443-8.1) pour l'accueil des campeurs et des caravanes, notamment les aires naturelles de camping et le camping soumis à déclaration visé à l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur NCa

2.7. Les constructions, installations et aménagements nécessaires au développement et à l'accueil des touristes du Musée de la Nature.

Y compris dans les secteurs NCa et NCb

2.8. Pour des motifs techniques ou architecturaux :

- L'extension des bâtiments existants,
- Les annexes jointives de faible importance,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.9. La création de mares ou de bassins de rétention destinés à régulariser l'écoulement ou l'imprégnation des eaux pluviales.

Isolement acoustique :

2.10. Dans une bande de terrain de 130 m comptée à partir du bord de la chaussée de la RN 15 et de 70 m comptée à partir du chemin de fer, les constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

Dans le secteur de zone NCr.

2.13. La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée:

- pour la mise en conformité des installations agricoles, y compris les installations classées,
- pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- la reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article NC 3 - Accès et voirie

3.1. Les accès :

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, tel est le cas de la RN.16 et des chemins départementaux.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans le cas de cession d'un bâtiment visé au paragraphe 2.7, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.

3.1.4. Les clôtures doivent comporter des reculs permettant que les véhicules puissent stationner en dehors des voies de circulation, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.5. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.1.6. Les véhicules automobiles, en particulier les camions, doivent pouvoir entrer et sortir des établissements sans devoir effectuer des manœuvres sur les voies de circulation.

Article NC 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement des eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à la condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3. Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau ou dans le milieu naturel, peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Assainissement des eaux pluviales
4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (roseaux, fossés, cours d'eau, mares...).
4.3.2. Les mares doivent être conservées ou compensées, entretenues et aménagées.
4.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article NC 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. Les terrains d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer d'affectation doivent avoir une superficie au moins égale à 2 500 m².
5.2. Dans les autres cas, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article NC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Si les constructions sont édifiées à moins de 10 m des voies, elles doivent en être parallèles ou sensiblement perpendiculaires sauf dans le cas où elles sont proches d'une limite elle-même de fausse équerre par rapport à la voie.
6.2. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article NC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Sauf lorsqu'elles doivent être parallèles aux voies, les constructions doivent être parallèles aux limites de parcelles dont elles sont le plus proche.
7.2. Les habitations doivent s'implanter à 15 m des brise-vent exigés en application de l'article NC 13 et de ceux classés.
7.3. Dans le cas d'agrandissement d'une construction visée à l'article NC 2.5. non conforme à la règle ci-dessus et pour les bâtiments annexes, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux et à la condition de ne pas compromettre l'existence de brise-vent.
7.4. A l'exception des extensions mesurées de constructions existantes, les installations telles que silos, abris pour animaux, fumier, etc... doivent observer un recul d'au moins 50 m par rapport à la limite des zones UE, INA et NB.
7.5. Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles précédents, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article NC 9 - Emprise au sol

9.1. En cas de changement de destination, les constructions et leurs extensions ne peuvent occuper ensemble plus de 20% de leur terrain d'assiette.

Article NC 10 - Hauteur maximale

10.1 La hauteur de toute habitation ne doit pas excéder : un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable.

Article NC 11 - Aspect extérieur

11.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

11.2 Les constructions doivent, être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. En aucun cas, elles ne peuvent être juchées sur des sous-sols exhaussés.

11.3 Les toitures doivent être mates de teinte ardoise ou de nuance foncée..

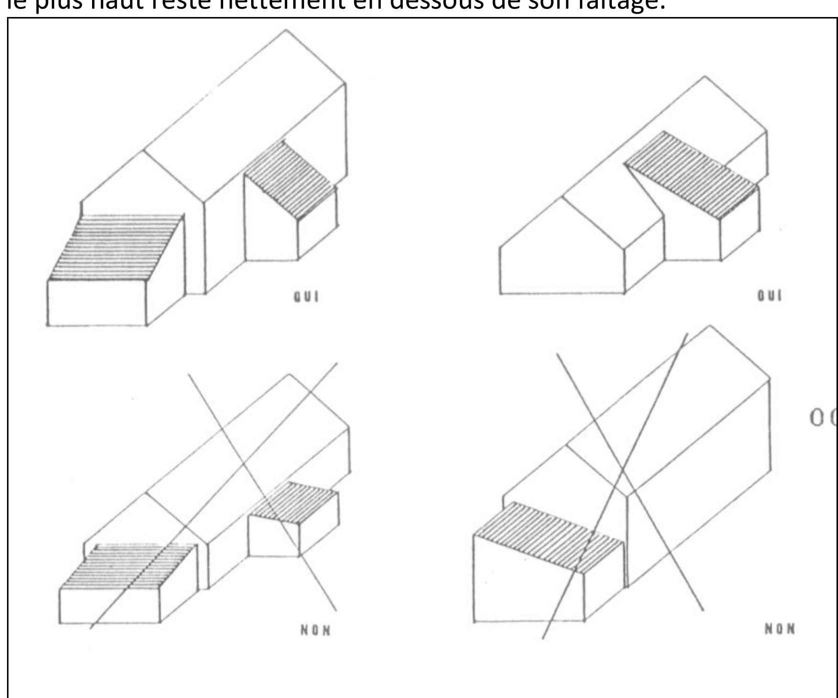
11.4 Les toitures doivent comporter un débord des murs de long-pan ou de pignon, sauf :

- En cas de construction jouxtant les limites séparatives,
- Si des dispositifs particuliers sont mis en œuvre pour corriger la disproportion des linteaux.

11.5 Sont interdits :

- Les enduits blancs et les imitations de matériaux sur les maçonneries tant des bâtiments que des clôtures,
- Les terrasses et les acrotères masquant les pentes des toitures,
- Les toitures monopentes sauf :

- Si elles sont adossées à une construction principale,
- Si elles présentent une pente en rapport avec celle du bâtiment principal descendant en s'éloignant de celui-ci et dont le point le plus haut reste nettement en dessous de son faîtage.



- Les croupes sauf sur les bâtiments allongés et lorsque leur pente est nettement plus prononcée que celle des versants de longs pans du même bâtiment.

11.6 Les vérandas ne sont pas soumises aux règles 11.2, 11.3 et 11.5

11.7 Clôtures

11.7.1 Pour les parcelles comportant des habitations, Les haies d'essences locales devront être privilégiées.

11.7.2 Dans le cas d'utilisation de grillage, celui-ci doit être établi de telle façon qu'il soit dissimulé dans l'épaisseur de la haie lorsqu'elle a atteint son développement normal.

11.7.3 Les clôtures en plaques de ciment sont interdites sur la rue et au contact de la plaine. Elles ne peuvent être admises sur les autres limites que si elles sont dissimulées par de la végétation, plantes grimpantes, haies ou espaliers et peintes de teinte neutre.

11.7.4 Peuvent être autorisés des murets en briques, pierres, enduits grattés d'une hauteur maximum de 1,60m et les piles de portails en mêmes matériaux.

Article NC 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules y compris celui des poids lourds doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Article NC 13 - Espaces libres et plantations

La maillage végétal traditionnel du Pays de Caux doit être conservé ou renouvelé.

13.3. Obligation de planter

13.3.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à p1anter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

13.3.2. Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact avec la plaine, d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

13.3.3. Dans ces deux cas, on utilisera des essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent traditionnels.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone NC.

Article NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

EMPLACEMENTS RESERVES

MODE D'EMPLOI

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt. général ou un espace vert :

- Vous repérez, sur le plan n°2, le numéro de cette réserve,
- Vous recherchez, dans le tableau ci-après, cette référence,
- Ce tableau vous fournit, la désignation de !'opération projetée sur cette réserve et la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription à ce Plan d'Occupation des Sols,
- Ce tableau fournit également, à titre indicatif et sous réserve de consultation de la collectivité publique intéressée, la liste des parcelles touchées par cette réserve et sa surface,
- Les opérations, dont la désignation est accompagnée d'un (*) motiveront ultérieurement 1a création de servitudes d'utilité publique.

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L139-9 :

« Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition…
… La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande… »

Tableau des emplacements réservés

N° des emplacements réservés	Désignation des opérations	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Parcelle touchée par la réserve	Superficie approximative des emplacements réservés
~~1~~	~~Espace public et aires de stationnement~~	~~Commune~~	~~86 de la section AH~~	~~6 000 m²~~
2	Création d'une voie publique	Commune	207 de la section AH	400 m²
3	Extension cimetière	Commune	19 de la section ZD	7 000 m²
~~4~~ emplacement supprimé	~~Création voie publique~~	~~Commune~~	~~57 de la section AH~~	~~700 m²~~
5	Espace de stationnement, de demi-tour et d'équipement sanitaire et de camping	Commune	46 de la section ZC	1 700 m²
6	Espace de stationnement	Commune	54 de la section ZC	50 m²
7	Espace public autour du Frêne creux	Commune	2 de la section ZO	1 000 m²
8	Espace de stationnement	Commune	38 de la section ZP	100 m²